



Välkommen till årsredovisningen för Brf Visthusvägen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Visthuset 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2032-06-30.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms stads brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 454 kvm och 2 lokaler om 259 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 799 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Michael Gimströmer	Ordförande
Adam Byström	Styrelseledamot
Alva Gerda Charlotta Höglund	Styrelseledamot
Matilda Karin Linnea Antonsson	Styrelseledamot
Petter Hagman	Ledamot

Valberedning

Sandra Åkerling

Jonas löfvenberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening

Revisorer

Frida Wilson Auktoriserad revisor Winthers Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-08-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Ventilation - ÄTA-arbeten kvarstår för enskilda lgh. Gemensamma utrymmen (tvättstugan) åtgärdas mars 2017
Fönsterbyte - Slutbesiktning gjord av extern besiktningsman. Arbetet avslutat
Bakdörrsbyte
- 2016** ● Trapphusmålning - 49:ans port
- 2017** ● Byte av torktumlare
- 2018** ● Säkerhetsåtgärd på källardörrar
- 2019** ● Fasadrenovering - Balkongrenovering i samband med fasadrenovering
Takrenovering - I samband med fasadrenovering
Balkongrenovering
Trapphusmålning - 47:an port
- 2020** ● Byte till säkerhetsdörrar - Postboxar i trapphuset
- 2021** ● Renovering av portar
- 2022** ● Förstärkning av källardörrar - Motverka inbrott
Byte av stammar i källaren
Byte av torktumlare
- 2024** ● Stamspolning hela fastigheten

Planerade underhåll

- 2027** ● Byte av rör i tvättstugan
Måla fönster
Dränering

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens verksamhet har under året bedrivits i enlighet med stadgar och ändamål. Styrelsen har haft löpande fokus på ekonomisk stabilitet och långsiktig förvaltning av fastigheten. Fastigheten har förvaltats utan större förändringar och den löpande driften har fungerat enligt plan. Inga större underhållsåtgärder eller investeringar har genomförts under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen omförhandlat sina befintliga lån. Omförhandlingen har genomförts för att anpassa villkor och löptider till rådande marknadsförutsättningar samt skapa bättre planeringsförutsättningar för framtida räntekostnader.

Föreningens intäkter består huvudsakligen av årsavgifter från medlemmar samt hyresintäkter från föreningens två lokaler. Kostnadsutvecklingen har under året följt budget i allt väsentligt och styrelsen har löpande följt upp föreningens likviditet och resultat.

Förändringar i avtal

Under året har hyresavtalet avseende föreningens två lokaler omförhandlats och förlängts med befintlig hyresgäst. Förlängningen säkerställer fortsatt uthyrning och ger förutsägbara hyresintäkter under kommande avtalsperiod.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året hållit sammanträden och arbetat med ekonomisk uppföljning samt löpande förvaltningsfrågor. Verksamheten har bedrivits utan större avvikelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 918 699	1 865 370	1 258 815	1 201 917
Resultat efter fin. poster	-421 473	-181 679	-1 176 680	-1 355 742
Soliditet (%)	51	51	51	53
Yttre fond	240 096	176 436	88 218	394 740
Taxeringsvärde	47 727 000	48 010 000	48 010 000	48 010 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 062	1 048	814	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	81,4	91,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 839	13 028	13 168	10 589
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 377	10 530	10 642	8 949
Sparande / kvm totalyta, kr	189	36	-459	-85
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	81	69	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	189	196	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	58	41	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	329	306	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	2,84	-	-
Räntekänslighet (%)	12,09	12,43	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 181 560 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt och uppgår till -421 tkr. Förlusten beror främst på höga räntekostnader kopplade till föreningens lån samt avskrivningar på materiella anläggningstillgångar.

Föreningens löpande verksamhet visar dock ett positivt resultat före avskrivningar, vilket innebär att intäkterna täcker de löpande driftkostnaderna och bidrar till ett positivt kassaflöde.

Styrelsen följer utvecklingen noggrant och arbetar löpande med att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi, bland annat genom översyn av finansiering och kostnadsstruktur samt vid behov anpassning av avgiftsnivåer.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 563 016	-	-	27 563 016
Upplåtelseavgifter	4 270 632	-	-	4 270 632
Fond, yttre underhåll	176 436	-24 558	88 218	240 096
Balanserat resultat	-11 082 178	-157 121	-88 218	-11 327 517
Årets resultat	-181 679	181 679	-421 473	-421 473
Eget kapital	20 746 227	0	-421 473	20 324 754

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 239 299
Årets resultat	-421 473
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 218
Totalt	-11 748 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-11 748 990

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 918 698	1 865 370
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 863
Summa rörelseintäkter		1 918 698	1 871 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-848 015	-1 083 326
Övriga externa kostnader	9	-128 319	-28 092
Personalkostnader	10	-1 971	-60 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 228	-351 252
Summa rörelsekostnader		-1 776 534	-1 522 957
RÖRELSERESULTAT		142 165	348 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 169	11 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-567 807	-541 367
Summa finansiella poster		-563 638	-529 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-421 473	-181 679
ÅRETS RESULTAT		-421 473	-181 679

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	38 662 473	39 453 897
Maskiner och inventarier	13	13 067	19 871
Summa materiella anläggningstillgångar		38 675 540	39 473 768
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 675 540	39 473 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		111 116	24 134
Övriga fordringar	14	824 705	881 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 517	24 863
Summa kortfristiga fordringar		1 009 338	930 526
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 118	1 100
Summa kassa och bank		1 118	1 100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 010 456	931 626
SUMMA TILLGÅNGAR		39 685 996	40 405 394

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 833 648	31 833 648
Fond för yttre underhåll		240 096	176 436
Summa bundet eget kapital		32 073 744	32 010 084
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 327 517	-11 082 178
Årets resultat		-421 473	-181 679
Summa ansamlad förlust		-11 748 990	-11 263 857
SUMMA EGET KAPITAL		20 324 754	20 746 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 801 250	5 000 000
Summa långfristiga skulder		8 801 250	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 867 000	13 943 250
Leverantörsskulder		145 104	89 313
Skatteskulder		131 990	125 440
Övriga kortfristiga skulder		51 786	110 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	364 111	390 458
Summa kortfristiga skulder		10 559 992	14 659 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 685 996	40 405 394

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	142 165	348 276
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	798 228	351 252
	940 393	699 528
Erhållen ränta	4 169	11 412
Erlagd ränta	-552 253	-647 775
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	392 309	63 165
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 935	34 840
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 479	-197 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213 895	-99 423
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	40 000
Amortering av lån	-275 000	-242 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-275 000	-202 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-61 105	-301 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	743 870	1 045 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	682 765	743 870

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Visthusvägen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,11 %
Yttertak	2,54 %
Fasader	2,54 %
Balkonger	2,54 %
Fönster	2,96 %
Stamledningar VA	2,54 %
Stamledningar Värme	5,92 %
Ventilation	4,44 %
El	2,96 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 291 212	1 263 074
Hysesintäkter lokaler, moms	259 132	235 547
Hysesintäkter p-plats	66 025	61 875
Hysesintäkter p-plats, moms	2 000	5 000
Hysesintäkter förråd	28 080	27 640
Bredband	71 640	71 640
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-3 915
El, moms	190 026	191 560
Dröjsmålsränta	0	142
Pantsättningsavgift	4 704	5 634
Överlåtelseavgift	5 880	7 165
Öres- och kronutjämning	-1	8
Summa	1 918 698	1 865 370

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 863
Summa	0	5 863

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 000
Städning enligt avtal	26 071	22 696
Gårdkostnader	11 145	6 468
Gemensamma utrymmen	1 257	75
Sophantering	8 235	0
Förbrukningsmaterial	796	3 901
Summa	47 504	41 140

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	1 963
Trapphus/port/entr	0	5 200

Dörrar och lås/porttele	0	6 097
VVS	0	41 836
Värmeanläggning/undercentral	18 124	0
Ventilation	0	8 600
Elinstallationer	0	9 364
Tak	0	8 688
Fönster	1 493	0
Summa	19 617	81 748

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	0	7 413
Garage/parkering	0	17 145
Summa	0	24 558

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	95 943	146 228
Uppvärmning	320 894	340 079
Vatten	96 498	105 029
Sophämtning/renhållning	35 635	33 269
Summa	548 970	624 605

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 845	0
Tomträttsavgäld	136 875	209 006
Bredband	884	40 599
Fastighetsskatt	66 990	65 000
Korr. fastighetsskatt	3 330	-3 330
Summa	231 924	311 275

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 106	2 213
Tele- och datakommunikation	6 230	2 523
Inkassokostnader	1 469	978
Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar	0	-148 361
Revisionsarvoden extern revisor	16 630	44 476
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	483	514
Föreningskostnader	250	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	71 662	72 462
Överlåtelsekostnad	7 837	10 030
Pantsättningskostnad	6 717	8 456
Administration	8 687	7 638
Konsultkostnader	5 349	6 875
Övriga externa kostnader	0	19 000
Summa	128 319	28 092

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	1 500	45 875
Arbetsgivaravgifter	471	14 412
Summa	1 971	60 287

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	567 807	540 788
Dröjsmålsränta	0	463
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	116
Summa	567 807	541 367

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 438 015	44 438 015
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 438 015	44 438 015
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 984 118	-4 639 670
Årets avskrivning	-791 424	-344 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 775 542	-4 984 118
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 662 473	39 453 897
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 727 000	19 010 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	29 000 000
Summa	47 727 000	48 010 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 236	69 236
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 236	69 236
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-49 365	-42 561
Årets avskrivning	-6 804	-6 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 169	-49 365
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 067	19 871

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	143 058	138 758
Momsavräkning	0	1
Transaktionskonto	302 730	225 617
Borgo räntekonto	378 917	517 153
Summa	824 705	881 529

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	26 692	24 863
Förutbet tomträttsavgäld	46 825	0
Summa	73 517	24 863

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,42 %	4 652 000	4 712 000
SBAB	2028-11-22	3,51 %	3 106 250	3 231 250
SBAB	2030-11-22	2,95 %	5 910 000	6 000 000
SBAB	2026-03-16	4,07 %	5 000 000	5 000 000
Summa			18 668 250	18 943 250
Varav kortfristig del			9 867 000	13 943 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 193 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	427	320
Uppl kostn el	13 895	15 684
Uppl kostnad Värme	44 609	44 872
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	22 238
Uppl kostn räntor	65 118	49 564
Uppl kostn vatten	16 273	15 450
Uppl kostnad Sophämtning	6 701	4 902
Uppl kostnad arvoden	29 400	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 238	18 004
Förutbet hyror/avgifter	158 450	162 124
Summa	364 111	390 458

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 691 000	19 691 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har inga händelser inträffat som väsentligt påverkar föreningens ekonomiska ställning eller framtida utveckling.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Carl Michael Gimströmer
Ordförande

Adam Byström
Styrelseledamot

Alva Gerda Charlotta Höglund
Styrelseledamot

Matilda Karin Linnea Antonsson
Styrelseledamot

Petter Hagman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Winthers Revisionsbyrå
Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 20:51

DOCUMENT ID:

ryMfmp34xzx

ENVELOPE ID:

ryzmanVefx-ryMfmp34xzx

DOCUMENT NAME:

Brf Visthusvägen 3, 769619-4351 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

cf4ed676fb1f0080b2baa1e1232b86127134434d18b243
e82418d2096491bfbb87575c49754993d36384299fb9f2
34b63693a7a0f11fc26bf2de78b8eac68298

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETTER HAGMAN petterkhagman@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 20:57 27.05.2026 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.192.173
2. MATILDA KARIN LINNEA ANTONSSON antonssonmatilda@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 21:11 27.05.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.192.131
3. Alva G C Höglund Hestréus styrelse1.brfvhv3@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 08:44 29.05.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.81
4. Carl Michael Gimströmer michael.gimstromer@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:16 29.05.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.154.247
5. ADAM BYSTRÖM bystroem.adam@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:39 29.05.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.196
6. FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:43 29.05.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.192.132

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visthusvägen 3
Org.nr 769619-4351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visthusvägen 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visthusvägen 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Winthers Revisionsbyrå Aktiebolag

Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.05.2026 20:51

DOCUMENT ID:

Sklfm6nVgzx

ENVELOPE ID:

S1MQThExfl-Sklfm6nVgzx

DOCUMENT NAME:

Brf Visthusvägen 3 RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

1b1773920e86c3781fd22769c1acd5797bd3431ebd550
579bcd4f3098b611fbbcfefb85bc180a2b0e414e74af314ff
a1088c68456c8a7c5d79ea7f68bb117b032

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA WILSON	Signed	29.05.2026 09:42	eID	Swedish BankID
frida.wilson@winthers.se	Authenticated	29.05.2026 09:41	Low	IP: 194.103.192.132

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed